

Acceptatiebeleid

Lekker Wonen Hypotheek

De informatie in dit acceptatiebeleid is bestemd voor medewerkers van Reaal, Stater en hypotheekadviseurs waar Reaal mee samenwerkt. De informatie is hierop afgestemd. We hebben daarom geen rekening gehouden met de vereisten die gelden voor communicatie aan consumenten. Aan de inhoud van dit document kunt u geen rechten ontleen.

Januari 2020

Inhoud

Onderwerp	Bladzijde	Onderwerp	Bladzijde
1 Acceptatienormen	3	3 Inkomen	5
1.1 Reaal	3	3.1 Inkomen uit loondienst	5
1.2 Servicemaatschappij	3	3.1.1 Vast dienstverband	6
1.3 Acceptatiebeleid en regelgeving	3	3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie	6
1.4 NHG	3	3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en andere niet vaste inkomens	6
1.5 Dienstverlening door derden	3	3.1.4 Uitzendwerk met perspectiefverklaring	6
1.5.1 Doelgroepbepaling	3	3.1.5 Inkomensbestanddelen vast	6
1.5.2 Distributiekanaal	3	3.1.6 Inkomensbestanddelen variabel	6
1.6 Integriteit	4	3.1.7 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband	7
1.7 Disclaimer	4	3.2 Zelfstandigen	7
1.8 Opvragen extra stukken	4	3.2.1 Bepalen toetsinkomen zelfstandigen	7
1.9 Geldigheid stukken	4	3.2.2 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen	8
2 Aanvrager	4	3.3 Inkomen uit pensioen	8
2.1 Aanvrager(s)	4	3.4 AOW-gat	8
2.2 Meerdere aanvragers	4	3.5 Inkomen uit lijfrente	8
2.3 Nationaliteit/verblijfsstatus	4	3.6 Inkomen uit uitkeringen	8
2.4 uitgesloten aanvragers	4	3.7 Inkomen overig	9
2.5 Borgstelling	5	3.7.1 Te ontvangen alimentatie	9
2.6 Overige aspecten	5	3.7.2 Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen	9
2.6.1 Herkomst eigen vermogen	5	3.7.3 Inkomsten uit (niet bedrijfsmatige) verhuur	9
2.6.2 Kredietwaardigheid	5	3.8 Niet-acceptabele inkomens	9
2.6.3 Externe databases	5		
2.6.4 Meerdere onderpanden	5		

Onderwerp	Bladzijde	Onderwerp	Bladzijde
4 Maximale Financieringslast	10	8 Lening	16
4.1 Maximale toegestane financieringslast op basis van inkomen	10	8.1 Bedragen	16
4.1.1 Tabel Financieringslastpercentages	10	8.2 Aanvullende zekerheden	17
4.1.2 Inkomenstoets bij één inkomen	10	8.2.1 Eigen middelen	17
4.1.3 Inkomenstoets bij twee inkomens	10	8.2.2 Aflossing en rente	17
4.1.4 Verhoging financieringslast percentage	10	8.2.3 Loan to value-norm aflossingsvrij	17
4.1.5 Energiebesparende voorzieningen	10	8.2.4 Overlijdensrisicoverzekering	17
4.1.6 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)	11	9 Vervolglening	17
4.1.7 Oversluiting	11	9.1 Tweede en volgende hypotheek	17
4.1.8 Explain bij zuivere oversluiting	11	9.2 Opname binnen de inschrijving	17
4.1.9 Explain voor senioren en doorstromers	11	10 Overbruggingslening	17
4.1.10 Consumptieve besteding/Box 3	12	10.1 Pand onherroepelijk verkocht	17
4.1.11 Buitenlands belastingplichtig	12	10.2 Pand nog niet verkocht	18
5 Financiële verplichtingen	12	10.3 Verrekening spaarwaarde	18
5.1 Kredieten	12	10.4 Dubbele woonlasten	18
5.1.1 Kredieten in BKR	12	11 Diversen	18
5.1.2 Studielening DUO	12	11.1 Bankgarantie	18
5.1.3 Overige kredieten	12	11.2 Fraudepreventie	18
5.2 Te betalen alimentatie	13		
5.3 Erfpachtcanon	13		
6 Onderpand	13		
6.1 Maximale verstrekking	13		
6.1.1 Bestaande bouw	13		
6.1.2 Energiebesparende voorzieningen	13		
6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)	13		
6.1.4 Nieuwbouw	13		
6.1.5 Restschuldfinanciering	14		
6.2 Acceptabele onderpanden	14		
6.2.1 Financiering van woon-/bedrijfspand	14		
6.2.2 Zelfbouw en nieuwbouw in eigen beheer	14		
6.3 Bouwdepot	14		
6.4 Erfpacht	14		
6.5 Niet acceptabele onderpanden	15		
6.6 Beleid grote posten	15		
7 Taxatie	15		
7.1 Taxatierapport	15		
7.1.1 Staat van onderhoud en courantheid	16		
7.1.2 Vereniging van Eigenaren	16		
7.2 Taxatievrijstelling	16		
7.3 Bouwkundig rapport	16		

1 Acceptatienormen

1.1 Reaal

SRLEV N.V. biedt hypotheek aan onder het label 'Lekker Wonen Hypotheek'.

Reaal is een handelsnaam van SRLEV N.V. SRLEV N.V. is statutair gevestigd te Alkmaar en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34297413. SRLEV N.V. is 100% eigendom van VIVAT N.V. Voor de leesbaarheid wordt in dit document verder gesproken over Reaal, 'wij' en 'we'. SRLEV N.V. heeft een vergunning onder de Wet op het financieel toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) en is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) onder nummer 12000373.

Dit acceptatiebeleid van Reaal is het kader waarbinnen de hypotheek onder het label: Lekker Wonen Hypotheek worden verstrekt.

Hypotheek die afgesloten worden binnen andere arrangementen van Reaal hebben een eigen acceptatiebeleid.

1.2 Servicemaatschappij

Stater N.V. voert dit acceptatiebeleid uit in opdracht van Reaal.

1.3 Acceptatiebeleid en regelgeving

We conformeren ons aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (Gedragscode). Daarnaast is de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Tijdelijke regeling) van toepassing. De Tijdelijke regeling gaat voor op de Gedragscode. Op grond van de Tijdelijke regeling bestaat de mogelijkheid om in een aantal gevallen af te wijken van de bepalingen over de maximale financieringslast en maximale verstrekking op basis van de waarde van het onderpand. We kunnen in een aantal gevallen gebruikmaken van deze mogelijkheden. Daar waar dat kan, hebben we dit opgenomen in dit document.

Deze gids is met zorg opgesteld op basis van de geldende wet- en regelgeving. Als er een situatie ontstaat waarbij het acceptatiebeleid in strijd is met geldende wet- en regelgeving, dan gaat de wet- en regelgeving voor.

1.4 NHG

Als een lening wordt aangevraagd met Nationale Hypotheek Garantie zijn in beginsel de NHG normen & voorwaarden van toepassing. Als de hypotheekverstrekking onder Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is, heeft dit de voorkeur. Het renteaanbod wordt uitgebracht op basis van het rentetarief

voor hypotheek met NHG. Reaal is bevoegd een aanvrager voor een lening als leningnemer te accepteren of te weigeren.

1.5 Dienstverlening door derden

Het acceptatiebeleid is het kader waarbinnen hypotheek worden verstrekt. Het acceptatiekader is niet bedoeld als richtlijn voor een goed financieel of fiscaal advies.

Reaal, VIVAT of Stater adviseren de klant niet. Voor advies kan de klant terecht bij een onafhankelijke verzekeringsadviseur. Het is de taak van de adviseur om de klant te voorzien van advies dat past bij de individuele wensen en situatie van de klant. De klant is vrij in de keuze van de notaris, de taxateur en eventuele andere betrokken partijen zoals een belastingadviseur, zolang dit binnen de gestelde vereisten is. Elke partij mag slechts één rol vervullen bij de aankoop van de woning en het aangaan van de financiering.

1.5.1 Doelgroepbepaling

De Lekker Wonen hypotheek is bedoeld voor alle natuurlijke personen van 18 jaar en ouder die handelingsbekwaam zijn en een wens hebben om een hypothecaire lening af te sluiten voor een bedrag tussen de € 50.000 en € 1.000.000. Het gaat hierbij om een eerste hypothecaire lening voor een woonhuis in Nederland voor eigen bewoning of een verhoging waarbij de eerste hypotheek een Lekker Wonen hypotheek is. Dit kunnen zowel starters, doorstromers of oversluiters op de woningmarkt zijn. Om een hypothecaire lening daadwerkelijk af te sluiten zijn er logischerwijs criteria opgesteld die in het vervolg van deze gids zijn opgenomen. Met deze uitgebreide doelgroep omschrijving stellen wij zo veel mogelijk natuurlijke personen in staat om hun woonwens te vervullen. De Lekker Wonen hypotheek is niet geschikt voor klanten die niet aan de in deze gids opgenomen criteria kunnen voldoen of een wens hebben voor een hypothecaire lening lager dan € 50.000 of hoger dan € 1.000.000.

1.5.2 Distributiekanaal

De Lekker Wonen hypotheek is geschikt voor verkoop aan de doelgroep met advies. Reaal acht het van groot belang dat de klant wordt gewezen op het belang van het inwinnen van advies bij het afsluiten van een hypotheek. Reaal geeft geen advies. Daarom werkt Reaal samen met onafhankelijk adviseurs, die er voor zorgen dat er een advies wordt gegeven dat past bij de individuele wensen van de klant. Wij accepteren ook hypotheek die via een execution only-traject (bemiddeling zonder advies) tot stand komen, mits de bemiddelaar de kennis- en ervaringstoets bij de klant heeft afgenomen en de klant deze met goed gevolg heeft afgelegd. Reaal biedt zelf geen hypotheek aan op basis van execution only.

1.6 Integriteit

Reaal screent aanvragers voorafgaand aan de dienstverlening. Wij doen geen zaken met partijen die naar het oordeel van Reaal niet integer handelen.

1.7 Disclaimer

Reaal kan deze acceptatierichtlijnen veranderen. Kijk daarom altijd naar de meest recente versie. Reaal heeft altijd het recht om een financiering te weigeren. Ook als de financiering voldoet aan de in dit acceptatiebeleid weergegeven criteria en/of NHG normen.

1.8 Opvragen extra stukken

Bij twijfel aan de inhoud of juistheid van ingediende stukken die belangrijk zijn voor de acceptatie van de financiering of als de stukken niet genoeg informatie bevatten, kunnen wij extra stukken opvragen.

1.9 Geldigheid stukken

De geldigheid van een aantal verplichte stukken is gekoppeld aan de datum van de bindende offerte. Op het moment van het uitbrengen van een bindende offerte mogen de werkgeversverklaring, salarisstrook en bankafschrift met bijschrijving van het salaris niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring en het taxatierapport mag niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden.

2 Aanvrager

2.1 Aanvrager(s)

We verstrekken alleen hypotheek aan natuurlijke personen. De aanvrager(s) moet(en) minimaal 18 jaar oud en handelingsbekwaam zijn. Er geldt geen maximale leeftijdsgrens.

Als de aanvrager een partner heeft, dan kunnen wij de lening aan alleen de aanvrager verstrekken als:

- het inkomen van de aanvrager voldoende is om de woonlast te dragen, en
- het onroerend goed alleen op naam van de aanvrager staat, én de woning niet in de gemeenschap van goederen valt als gevolg van huwelijkse- of partnerschapsvoorwaarden, en
- de partner akkoord is met het vestigen van de hypotheek en een ontruimingsverklaring tekent.

Van elke aanvrager en bewoner moet het BSN-nummer bekend zijn.

2.2 Meerdere aanvragers

Er kunnen nooit meer dan twee aanvragers zijn. We verstrekken geen hypotheek aan samenlevingsvormen van bloedverwanten (bijvoorbeeld vader en zoon), woongroepen en vormen van collectief eigendom.

Elke aanvrager van wie het inkomen nodig is voor het verkrijgen van de hypotheek, moet naast eigenaar en bewoner ook hoofdelijk schuldenaar zijn. Alle aanvragers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele lening.

2.3 Nationaliteit/Verblijfsstatus

Als het inkomen nodig is voor het afsluiten van de hypotheek, dan moet de aanvrager beschikken over:

- een geldig Nederlands paspoort, of
- een geldig paspoort van een andere lidstaat van de Europese Unie, Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein, of
- een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van:
 - een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, of
 - een vergunning voor langdurig ingezetenen, of
 - een document "Duurzaam verblijf als gezinslid van een burger van de Unie", of
 - een verblijfsvergunning voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Als de aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit heeft, maar wel aan een van de andere bovenstaande eisen voldoet, dan moet hij ten minste een jaar in Nederland hebben gewoond en gewerkt.

Een mede-aanvrager kan volstaan met een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd als:

- één aanvrager volledig voldoet aan bovengenoemde normen, en
- het inkomen van de mede-aanvrager niet nodig is voor het verkrijgen van de lening.

2.4 Uitgesloten aanvragers

We verstrekken geen hypotheek aan expats. Aanvragers die belastingplichtig zijn in de Verenigde Staten accepteren wij niet.

Daarnaast sluiten we bepaalde branches uit voor hypothecaire dienstverlening. Uitsluiting geldt voor zowel de werkgevers (ondernemingen) als hun werknemers. Deze branches zijn alle – al dan niet gedoogde – illegale branches zoals coffee-, smart-, grow- en paddoshops. Verder sluiten we de seksindustrie uit. Hiernaast is een aantal branches aangemerkt als risicosectoren.

Aanvragers die in deze branches activiteiten ontplooiën, worden niet op voorhand afgewezen maar wel met extra aandacht behandeld. Voorbeelden van deze branches zijn onder andere projectontwikkeling, onroerend goed handelaars, autohandel, gokindustrie, restaurants, cafés, snackbars en belwinkels.

2.5 Borgstelling

Borg- of garantiestelling door derden is niet mogelijk.

2.6 Overige aspecten

2.6.1 Herkomst eigen vermogen

Bij elke aanvraag waarbij de inbreng van eigen vermogen noodzakelijk is zal ook de herkomst van het eigen vermogen aangetoond moeten worden met onderbouwende stukken. Een kopie bankafschrift is hierbij niet altijd voldoende. Uit de stukken moet duidelijk blijken dat dit eigen vermogen door de aanvragers zelf is opgebouwd.

2.6.2 Kredietwaardigheid

Iedere aanvrager die schuldenaar is van de lening wordt bij BKR getoetst. Als er sprake is van een inwonende partner en een van de partners vraagt de financiering aan, dan moet de inwonende partner een ontruimingsverklaring tekenen.

De aanvraag wordt afgewezen als er sprake is van:

- een code 1 t/m 5
- een nog lopende schuldregeling (SR)
- een A-registratie
- oplopende kredietbehoeften. In de volgende gevallen moet de aanvraag worden voorgelegd:
 - bij stapelgedrag, tenzij het kleine kredieten betreft
 - bij een totaal van meer dan zeven lopende BKR-registraties

Aanvragers die in België (NBB-toets), Duitsland (Schufa-toets), Italië (CRIF-toets), Oostenrijk (KSV-toets) Curaçao/Sint Maarten/ Bonaire (CCB-toets) wonen, hebben gewoond of deze nationaliteit bezitten, worden ook getoetst via BKR.

De registratie van één enkele A- of A1-codering (per hypotheekaanvraag) hoeft geen belemmering op te leveren voor de financiering als duidelijk is dat:

- de achterstand weer is hersteld (H), én
- de achterstanden zijn ingelopen.

In het dossier moet dan een acceptabele verklaring van de aanvrager aanwezig zijn hoe de achterstand is ontstaan.

We wijzen een aanvraag af als er sprake is van een BKR-codering voor de kredietsoorten: Hypothecair krediet (HY), Saneringsregeling (SR), codering 2 t/m 5, RN2-codering en rekening overstand RO. Dit geldt ook voor NHG aanvragen.

We wijzen een aanvraag af als er sprake is van een betalingsachterstand op een hypotheek. Ook als deze achterstand nog niet aangemeld is bij het BKR.

We accepteren een aanvraag niet als er sprake is van (loon)beslag of looncessie.

2.6.3 Externe databases

Bij de beoordeling van hypotheekaanvragen maken we gebruik van door derden aan te houden databases. Dat gebeurt onder andere ter voorkoming van overkreditering en/of fraude. Denk hierbij aan het Bureau Krediet Registratie (BKR), de Kamer van Koophandel, Stichting Fraudebestrijding Hypotheken en het Kadaster. Ook kunnen we gebruikmaken van creditscore-modellen en eigen databases.

2.6.4 Meerdere onderpanden

De aanvrager(s) mag/mogen naast de Eigen Woningen (box 1) in het bezit zijn van maximaal twee andere woningen of panden (box 3).

3 Inkomen

3.1 Inkomen uit loondienst

Bij het bepalen van de maximale lening baseren wij ons op het toetsinkomen. Een aanvrager kan een vast of tijdelijk dienstverband hebben. Zijn toetsinkomen kan bestaan uit vaste en variabele componenten. Bij het vaststellen van het inkomen gaan we uit van een werkweek van maximaal 40 uur. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG. Bij een werkweek langer dan 40 uur rekenen we deze naar evenredigheid terug. Ook als er sprake is van meerdere dienstverbanden.

De aanvrager toont zijn inkomen uit loondienst aan met een:

- werkgeversverklaring
- loonstrook, en
- corresponderende bankafschrift met netto bijschrijving van het salaris. Deze stukken dienen op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget: het Individueel Keuzebudget (IKB). Het IKB als geheel wordt niet tot het vaste inkomen gerekend. Als een klant een IKB wil meenemen in het toetsingsinkomen, dan moeten deze componenten uitgesplitst in euro's op de werkgeversverklaring vermeld worden. Alleen de vakantietoeslag, een vaste, gegarandeerde levenslooptoelage en de eindejaarsuitkering worden als vaste componenten meegenomen.

Als er sprake is van een familiedienstverband (eerste- of tweedegraads (schoon)familie of partner), dan moet een accountant de werkgeversverklaring invullen.

Bij een dienstverband dat op het moment van aanvragen minder dan 6 maanden geleden is ingegaan, vragen wij aanvullende stukken over het arbeidsverleden op, zoals een uitdraai van www.mijnuwv.nl en de laatste drie jaaropgaven. Als de bestendigheid van het inkomen niet kan worden onderbouwd, kan het inkomen niet meegenomen worden.

3.1.1 Vast dienstverband

Er is sprake van een vast dienstverband als:

- de aanvrager een aanstelling heeft voor onbepaalde tijd
- niet in de proeftijd zit, en
- regelmatig (bestendig) salaris ontvangt.

Er mag geen intentie zijn het dienstverband te beëindigen.

Inkomen uit vast dienstverband mag 100% worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

3.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentie

We accepteren een tijdelijk dienstverband als de aanvrager een intentieverklaring heeft conform het model van de NHG. De intentieverklaring mag niet afgegeven zijn tijdens de proeftijd. Als een intentieverklaring niet wordt afgegeven, kan het inkomen niet zonder meer (voor 100%) worden meegenomen. Dan gelden de regels uit artikel 3.1.3. In de laatste maand van het tijdelijk dienstverband vragen we aanvullend om een arbeidsovereenkomst.

3.1.3 Tijdelijk dienstverband zonder intentie en andere niet vaste inkomens

Als de aanvrager geen intentieverklaring heeft, dan geldt het inkomen als flexinkomen.

Er is sprake van flexinkomen bij inkomen uit een tijdelijk loondienstverband zonder intentie of uit een flexibele arbeidsrelatie. Er is sprake van een flexibele arbeidsrelatie als de hoogte, de duur of betalingsfrequentie van het inkomen niet vast

staat. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld seizoenswerk, uitzendwerk of oproep- en invalkrachten. Op het moment van aanvraag en definitief aanbod van de hypotheek moet er een dienstverband aanwezig zijn.

Als toetsinkomen geldt het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar, met als maximum het inkomen van het laatste jaar of het huidige inkomen als dit lager is.

In de berekening van het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie jaar wordt een loonvervangende uitkering niet meegenomen.

LET OP:

Als de aanvrager zijn inkomen ontvangt via een uitzendbureau of agrarisch loonbedrijf, dan moet het bureau zijn aangesloten bij een van de volgende organisaties:

- Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU)
- Stichting Normering Arbeid (SNA)
- Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU)

3.1.4 Uitzendwerk met perspectiefverklaring

Werkt een aanvrager als uitzendkracht en heeft hij een perspectiefverklaring van een geaccepteerd uitzendbureau?

Dan rekenen we het inkomen van de aanvrager op de werkgeversverklaring helemaal tot het toetsinkomen.

Het uitzendbureau moet gecertificeerd en ingeschreven zijn in het register van de Stichting Perspectiefverklaring (www.perspectiefverklaring.nl).

3.1.5 Inkomensbestanddelen vast

De volgende inkomensbestanddelen zien we als vast en bestendig inkomen:

- bruto salaris uit vast dienstverband
- vakantiegeld
- 100% van de bruto waarde van de vakantiebonnen
- vaste 13e maand (als deze vast en onvoorwaardelijk is en onafhankelijk van de bedrijfswinst)
- vaste en onvoorwaardelijke winstuitkering, eindejaarsuitkering of gratificatie
- VEB-toeslag (militairen)
- ploegentoeslag (als vast inkomensbestanddeel indien het bedrag is vermeld in de werkgeversverklaring)

3.1.6 Inkomensbestanddelen variabel

Variabele inkomensbestanddelen die meegeteld mogen worden in het toetsinkomen zijn:

- onregelmatigheidstoeslag, als deze gelet op de aard van het beroep een permanent karakter heeft, zoals zorg, openbaar

vervoer, politie, brandweer en beveiliging of wanneer de onregelmatigheidstoelage is vastgelegd in de cao of arbeidsovereenkomst: het bedrag over de laatste 12 maanden,

- provisie (als structureel, prestatieafhankelijk en niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat is): het bedrag over de laatste 12 maanden,
- overwerk (als het structureel is): het bedrag over de laatste 12 maanden.

Het totaal van de structurele variabele inkomensbestanddelen nemen we voor maximaal 25% van het totale vaste inkomen mee. Dit geldt ook voor aanvragen met NHG.

3.1.7 Inkomensstijging en toekomstig dienstverband

Bij een inkomen uit vast dienstverband kunnen we bij het bepalen van het toetsinkomen met een toekomstige inkomensverhoging rekenen, als deze:

- schriftelijk is toegezegd door de werkgever
- onvoorwaardelijk is
- ingaat binnen zes maanden vanaf het bindend aanbod ipv renteaanbod.

We kunnen een inkomen uit toekomstig dienstverband meenemen als uit de arbeidsovereenkomst blijkt dat:

- het een dienstverband is voor onbepaalde tijd zonder proeftijd, en
- het dienstverband ingaat binnen zes maanden vanaf het renteaanbod.

3.2 Zelfstandigen

Voor een hypotheekverstrekking op basis van inkomen uit onderneming, waaronder ook zelfstandig ondernemers worden gerekend, geldt als voorwaarde dat de onderneming in Nederland gevestigd en belastingplichtig is. Alleen aanvragen van natuurlijke personen die hun inkomen verwerven uit ondernemingen met de volgende rechtsvormen worden in behandeling genomen

- eenmanszaak
- maatschap
- vof, en
- (Nederlandse) bv met maximaal één beheer- en één werkmaatschappij.

Het inkomen van een zelfstandig ondernemer (niet zijnde DGA) wordt beoordeeld aan de hand van drie volledige jaarrekeningen en aangiften/aanslagen IB (bij dezelfde onderneming) van de jaren voorafgaand aan het toetsmoment.

Zijn er twee volledige kalenderjaren aanwezig? En is er een goede prognose aanwezig? Dan kan de aanvraag worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat 80% van het inkomen meegenomen kan

worden. Er moet wel drie jaar inkomen genoten zijn. Bij de aanvraag moet een goede motivatie aanwezig zijn in het dossier. Gekeken kan worden naar o.a.:

- overige werkervaring op het vakgebied
- orderportefeuille
- financiële buffer

Uit de jaarcijfers moet blijken dat er sprake is van een liquide en solvabele onderneming zonder een negatief eigen vermogen.

Als er bij de aanvraag sprake is van een combinatie tussen inkomen en flexinkomen, dan wordt het flexinkomen voor 80% meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.

Voor aanvragen met NHG kan het ondernemersinkomen alleen meegenomen worden als er een inkomensverklaring is opgesteld door een van de door de NHG geaccepteerde rekenexperts. Reaal volgt de voorwaarden & normen van NHG en deze zijn te vinden op de website www.nhg.nl.

3.2.1 Bepalen toetsinkomen zelfstandigen

Het inkomen van zelfstandigen die een onderneming voeren zonder rechtspersoonlijkheid (eenmanszaak, vof of maatschap) kan worden vastgesteld door de gemiddelde nettowinst (uitgangspunt: Saldo Fiscale Winstberekening) over de laatste drie jaar te berekenen op basis van de volledige jaarrekeningen en aangiften/aanslagen IB (van de laatste drie jaar). Als maximum geldt het inkomen over het laatste jaar.

Een ondernemer wordt gezien als DGA als hij een aandelenbelang van 30% of meer heeft. Zo niet, dan wordt de aanvrager behandeld als werknemer in loondienst. In alle gevallen moet worden aangetoond dat er sprake is van een solvabele en liquide onderneming zonder negatief eigen vermogen.

In het toetsinkomen van een DGA kan boven op het gemiddeld uitgekeerde salaris van de laatste drie jaar de gemiddelde overwinst over de laatste drie kalenderjaren worden meegerekend, tot een maximum van het salaris + de overwinst in het laatste kalenderjaar.

De toetsing van het inkomen van de DGA is op basis van een werkgeversverklaring. Daarnaast worden ook de cijfers van de bv van de afgelopen drie volledige jaarrekeningen en IB-aangiften/IB-aanslagen beoordeeld.

Als er sprake is van een Rekening Courant Directie moeten de lasten hiervan aangetoond worden (overige verplichtingen).

In geval van goodwill wordt voor de beoordeling het balanstotaal verkleind ten laste van het eigen vermogen.

3.2.2 Onderneming als nevenactiviteit of tweede inkomen

Als inkomen uit onderneming niet noodzakelijk is voor het verstrekken van de hypotheek, dan beoordelen we wel de invloed die het voeren van de onderneming kan hebben op de bestendigheid van het reguliere inkomen van de aanvrager. Er mag geen sprake zijn van een negatief eigen vermogen. Ook mag er geen sprake zijn van een verlies in het laatste jaar of lopende jaar.

3.3 Inkomen uit pensioen

Bij het vaststellen van het toetsinkomen mag het op het moment van de aanvraag genoten pensioeninkomen voor 100% worden meegeteld voor de duur dat het pensioen genoten wordt. De aanvrager toont zijn inkomen uit pensioen aan met:

- een recente overzicht (niet ouder dan 3 maanden) van mijnpensioenoverzicht.nl.
- een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen.

Een bankafschrift met netto bijschrijving van het pensioen dienen op de datum van het bindend aanbod van de desbetreffende lening niet ouder te zijn dan 3 maanden.

Indien bij aanvraag één aanvrager de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere niet, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij het hoogste toetsinkomen.

Het is mogelijk dat er een inkomensterugval optreedt bij het ingaan van een pensioen. We houden bij het berekenen van de leencapaciteit rekening met de verwachte inkomensverandering. Als de aanvrager op het moment van het renteaanbod binnen 10 jaar zijn of haar AOW-leeftijd bereikt, vragen we de pensioengegevens op. Het is toegestaan om toekomstige pensioenuitkeringen aan te tonen met een overzicht vanuit mijnpensioenoverzicht.nl.

Als de aanvrager zijn hypotheeklasten na pensioendatum niet kan betalen, dan moet hij het gedeelte van de lening dat hij niet op het toekomstig pensioeninkomen kan dragen aflossen voor de pensioendatum.

3.4 Tijdelijke inkomensdaling

Indien er sprake is van een tijdelijke inkomensdaling na de pensionering, kan het zijn dat de aanvrager tijdelijk zijn hypotheeklasten niet kan betalen. Sommige aanvragers gaan op 65-jarige leeftijd al met pensioen, terwijl de AOW-leeftijd inmiddels al is verhoogd. Als er voor de duur van het AOW-gat aangetoond

kan worden dat de lasten van de lening betaald kunnen worden en door het aantonen van eigen middelen (recent bankafschrift) kan beoordeeld worden of de aanvraag wordt geaccepteerd.

In het dossier moet een goede onderbouwing met documenten en berekeningen van de betaalbaarheid van de lening worden opgenomen.

3.5 Inkomen uit lijfrente

De uitkering uit een lijfrenteverzekerings- of -rekening mag voor de resterende looptijd van de uitkering meegenomen worden als inkomen als deze voor de resterende looptijd gegarandeerd is. Hiervoor is een opgave van de uitkerende instantie vereist.

3.6 Inkomen uit uitkeringen

Een inkomen uit een uitkering rekenen we alleen tot het inkomen als deze blijvend en bestendig is: Uitkeringen die we meenemen zijn:

- AOW
- Een WAO- of WAZ uitkering als deze blijvend van aard is; als de ontvanger geboren is voor 1 juli 1954 of als uit het toekenningsbesluit blijkt dat er op of na 1 oktober 2004 een (her)beoordeling heeft plaatsgevonden.
- Een WIA-uitkering als de aanvrager duurzaam arbeidsongeschikt is zonder kans op herstel (Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)).
- Wajong: in december 2015 heeft het WEW, na overleg met het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, vastgesteld in welke gevallen de Wajong-uitkering als blijvend tot de pensioengerechtigde leeftijd kan worden beschouwd. We onderscheiden drie soorten Wajong-uitkeringen:
 1. Oude Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd voor 1 januari 2010.
 2. Nieuwe Wajong: dit geldt voor personen die zijn ingestroomd van 2010 tot en met 2014.
 3. Wajong 2015: dit geldt voor personen die instromen vanaf 1 januari 2015.

1. Oude Wajong: tot januari 2010

Aanvragers met deze uitkering worden tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2018 beoordeeld op arbeidsvermogen. Dit kan consequenties hebben voor de hoogte van de uitkering.

- Kan een aanvrager met deze uitkering een beoordeling op arbeidsvermogen overleggen die is afgegeven na 1 januari 2015 en blijkt daaruit dat geen sprake is van arbeidsvermogen? Dan is de Wajong-uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering beschouwen we als blijvend.

- Kan een aanvrager met deze uitkering nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 overleggen, dan blijft het recht op de uitkering bestaan, maar is niet zeker of de uitkering maximaal 75% van het wettelijk minimumloon blijft. Als na beoordeling blijkt dat sprake is van arbeidsvermogen, wordt de uitkering verlaagd naar maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Voor aanvragers met een Oude Wajonguitkering, die nog geen beoordeling van na 1 januari 2015 kunnen overleggen, beschouwen we het inkomen uit deze uitkering als blijvend. Hierbij geldt dat het toetsinkomen niet hoger is dan 70% van het wettelijk minimumloon.

2. Nieuwe Wajong: van 2010 tot en met 2014

Deze Wajong-uitkeringen zijn te splitsen in drie categorieën:

1. **Inkomensregeling:** aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering beschouwen we als blijvend.
2. **Werkregeling:** aanvragers met deze uitkering ontvangen per 1 januari 2018 een Wajonguitkering van maximaal 70% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering beschouwen we tot maximaal 70% van het wettelijk minimumloon als blijvend.
3. **Studieregeling:** dit is een studietoelage. Vanwege de tijdelijke aard nemen we deze niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

3. Wajong 2015: vanaf 1 januari 2015

Aanvragers met deze uitkering ontvangen een Wajong-uitkering van maximaal 75% van het wettelijk minimumloon. Het inkomen uit deze uitkering beschouwen we als blijvend.

Uitkeringen die niet aantoonbaar permanent zijn, nemen we alleen mee voor de resterende duur van de lopende uitkering.

3.7 Inkomen overig

3.7.1 Te ontvangen alimentatie

Alimentatie telt mee bij het bepalen van het toetsinkomen voor de resterende periode waarvoor de alimentatie is vastgesteld. Die periode moet blijken uit een rechterlijke uitspraak of uit een overeenkomst. Minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen. Alimentatie voor kinderen tellen we niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen.

De aanvrager toont zijn inkomen uit alimentatie aan met:

- Kopie bewijs van inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- Kopie echtscheidingsconvenant
- Kopie beschikking echtscheiding
- Kopie notariële akte van verdeling

3.7.2 Inkomen uit vrij beschikbaar vermogen

Toekomstige inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen (box 3) nemen we als inkomen mee als die redelijkerwijs te verwachten zijn. Een percentage van de aanvangswaarde van het vermogen tellen we op bij het overige inkomen. Het percentage wordt vastgesteld door de norm van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). Is de leningrente lager? Dan gaan we uit van de leningrente. Is de werkelijke opbrengst lager (bijvoorbeeld deposito)? Dat gaan we uit van de lagere opbrengst.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- het vermogen is minimaal € 100.000
- het vermogen is in voldoende mate liquide te maken
- het vermogen moet blijken uit de meest recente belastingaangifte en een recente waarde-opgave
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen

3.7.3 Inkomsten uit (niet bedrijfsmatige) verhuur

Inkomsten uit verhuur tellen we als inkomen mee onder de volgende voorwaarden:

- de verhuurde panden vallen in box 3
- de aanvrager(s) bezit(ten) maximaal twee panden in box 3
- inkomsten uit kamerverhuur rekenen we niet mee
- als het huurcontract langer loopt dan 12 maanden gerekend vanaf moment dat de hypotheekakte wordt gepasseerd
- minimaal 70% van de toetslast moet kunnen worden betaald uit het reguliere inkomen
- de huurinkomsten mogen niet verpand zijn aan anderen en moeten vrij ter beschikking staan van de aanvrager

De huuropbrengsten die meetellen, berekenen we als volgt:

- huuropbrengst conform huurcontract
- -/- 15% forfaitaire kosten
- -/- rentekosten hypotheek
- -/- aflosverplichtingen hypotheek (minimaal 4%)

Verpanding van de huurpenningen aan Reaal is niet nodig.

3.8 Niet-acceptabele inkomens

De volgende inkomens tellen we niet mee bij het bepalen van het toetsinkomen:

- loon dat contant wordt uitbetaald (kasbetaling), ook niet als wordt toegezegd dat het loon in de toekomst op een bankrekening wordt gestort
- bijstandsuitkering
- tijdelijke WAO of WIA-uitkering
- WW-uitkering of wachtgeld

- inkomen uit Persoonsgebonden budget (PGB)
- vergoedingen vanuit de werkgevers zoals bijdrage voor kinderopvang en ziektekostenverzekering
- onkostenvergoedingen
- pensioencompensatie

4 Maximale financieringslast

4.1 Maximale toegestane financieringslast op basis van inkomen

Bij het vaststellen van de maximale financiering spelen twee bedragen een rol:

- de maximaal toegestane financieringslast op basis van inkomen
- de maximaal toegestane financiering op basis van onderpand

Het laagste bedrag van beide bepaalt de maximale financiering die we kunnen en willen verstrekken.

4.1.1 Tabel Financieringslastpercentages

We toetsen de betaalbaarheid van de gevraagde lening door vast te stellen dat de financieringslast van het totaal van de leningdelen niet hoger is dan de maximaal toegestane financieringslast. De maximale financieringslast bepalen we op basis van de woonquotetabellen in de Tijdelijke regeling.

Toetsing vindt plaats:

- Op basis van de maximaal toegestane financieringslast (toetsinkomen vermenigvuldigd met financieringslastpercentage op basis van gewogen toetsrente, rekening houdend met hoogte, rente en looptijd van de leningdelen).
- Op annuïtaire basis, ongeacht de gekozen hypotheekvorm per leningdeel.
- De looptijd per leningdeel, waarbij getoetst wordt bij:
 - Annuïtaire en lineaire hypotheeken op basis van de daadwerkelijke looptijd.
 - Aflossingsvrije hypotheeken op basis van een looptijd van dertig jaar.
- Op zo'n manier dat we rekening houden met de aftrekbaarheid van het leningdeel. Voor het box 3-deel gelden de hiervoor bedoelde financieringslasttabellen.
- Op basis van de toetsrente per leningdeel (rente uit het renteaanbod als rentevaste periode tien jaar of langer is. Als de rentevaste periode korter is, dan geldt de door de AFM gepubliceerde toetsrente of rente uit het renteaanbod als deze hoger is).

- Op basis van werkelijke contractrente per leningdeel wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de huidige rentevast periode die korter is dan tien jaar.

4.1.2 Inkomenstoets bij één inkomen

Het te gebruiken financieringslastpercentage bij één inkomen bepalen we op basis van het toetsinkomen voor aftrek van alimentatie.

4.1.3 Inkomenstoets bij twee inkomens

Zijn er meer aanvragers? Dan houden we rekening met het gezamenlijke toetsinkomen. Op het gezamenlijke inkomen passen we het financieringslastpercentage toe dat hoort bij het hoogste inkomen (na aftrek van alimentatie) vermeerderd met 80% van het lagere toetsinkomen (na aftrek van alimentatie).

4.1.4 Verhoging financieringslast percentage

Bij een alleenstaande aanvrager van wie het toetsinkomen hoger is dan € 21.500 en lager dan € 31.000 mogen we het financieringslastpercentage met maximaal 3 %-punten verhogen. Het financieringslastpercentage mag niet hoger zijn dan het financieringslastpercentage dat hoort bij het toetsinkomen van € 31.000.

4.1.5 Energiebesparende voorzieningen

We kunnen een aanvullend bedrag van maximaal € 9.000 boven de maximale leencapaciteit financieren als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De aanvrager treft energiebesparende maatregelen (zie 6.1.2).
- Het gaat om de aankoop van een woning met een geldig energielabel A++ (afgegeven voor 1 januari 2015), of
- Het gaat om de aankoop van een (nieuwbouw)woning met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,6, en
- (Een van) de aanvrager(s) heeft een toetsinkomen van ten minste € 33.000.

Het bedrag van € 9.000 mag worden verhoogd naar € 15.000 als de aanvrager voldoet aan de volgende voorwaarde:

- Het gaat om de aankoop van een (nieuwbouw)woning met een energie-index of energieprestatiecoëfficiënt (EPC) gelijk aan of lager dan nul (energieneutrale woning).

4.1.6 Energieneutrale woning (NulopdeMeter-woning)

Als er sprake is van financiering van een energieneutrale woning laten we tot een bedrag van maximaal € 25.000 buiten beschouwing bij het vaststellen van de financieringslast.

Voorwaarde is dat er voor de betreffende woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar en het toetsinkomen minimaal € 33.000 bedraagt.

NulopdeMeter-woning: Een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 1) 3.150 kWh voor een vrijstaande of half vrijstaande woning;
- 2) 2.700 kWh voor een rijwoning; of
- 3) 1.780 kWh voor een appartement.

4.1.7 Oversluiting

Naast de standaarddocumenten bij acceptatie moeten bij oversluiting de volgende documenten worden overlegd:

- Een saldobiljet / restantschuld van de lopende hypothecaire lening(en) niet ouder dan drie maanden.
- Kopie eigendomsbewijs.

4.1.8 Explain bij zuivere oversluiting

Bij oversluiting is het soms toegestaan om af te wijken van de inkomenscriteria. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in de woning wonen.
- De aangevraagde lening mag niet hoger zijn dan de schuldrest van de af te lossen hypotheek plus de kosten van oversluiten. Hieronder vallen notariskosten, taxatiekosten, bemiddelingskosten en boeterente.
- De lening moet betaalbaar zijn op werkelijke last.
- De verstrekking kan nooit meer dan 70% van de marktwaarde zijn.

De aanvraag moet worden voorgelegd. In het dossier moet een goede onderbouwing met documenten en berekeningen van de betaalbaarheid van de lening worden opgenomen.

4.1.9 Explain voor senioren en doorstromers

In de volgende twee situaties is het soms toegestaan om uit te gaan van de werkelijke hypotheeklasten.

Senioren

Het is belangrijk dat ook de hypotheeklasten stabiel blijven gedurende de resterende woonduur. Bij de keuze voor een lange rentevastperiode (tegen een vaste rente) blijven de maandlasten voor de hypotheek over een langere periode stabiel. Is vervolgens het toekomstige restschuldrisico beperkt vanwege een

substantiële overwaarde, dan zijn er mogelijkheden om onder de bovengenoemde voorwaarden uit te gaan van de werkelijke lasten. Dit in plaats van de lasten die horen bij een annuïteitenhypotheek.

Bij een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, mag de financieringslast worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten, mits:

- a. de senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die hij in eigendom heeft en die als hoofdverblijf dient;
- b. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- c. de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- d. het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- e. de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt;
- f. een kortere rentevastperiode met een minimum van 10 jaar is toegestaan wanneer: de lening aan het einde van de rentevastperiode minder bedraagt dan 50% van de waarde van de woning. Om overkreditering te voorkomen zorgt Reaal dat de aanvrager de lasten kan dragen.

De motivering moet worden vastgelegd met berekeningen en documenten. Hieruit moet blijken dat het verstrekken van het krediet in de specifieke situatie verantwoord is.

Doorstromers

Er is reden om te onderzoeken of de nieuwe hypotheeklasten toch betaalbaar zijn als een doorstromer zijn financiële situatie kan verbeteren door een nieuwe hypotheek met lagere maandlasten af te sluiten. Dit vraagt om een individuele beoordeling.

Een goed onderzoek naar de inkomsten en uitgaven van de doorstromer kan een reden zijn om af te wijken van de inkomenscriteria. De motivering moet worden vastgelegd met berekeningen (bijv. het NIBUD Persoonlijk Budget Advies) en documenten (3 maanden van de meest recente volledige aaneengesloten bankafschriften van alle rekeningen). Dit moet duidelijk maken dat het verstrekken van het krediet in deze specifieke situatie verantwoord is. Het is bij deze beoordeling belangrijk om goed inzicht te hebben in de financiële positie van de aanvrager. Uit het onderzoek moet blijken dat de aanvrager in staat is om de nieuwe maandlast te kunnen blijven bekostigen.

De aanvraag moet worden voorgelegd. In het dossier moet een goede onderbouwing staan. De documenten en berekeningen van de betaalbaarheid van de lening moeten zijn opgenomen.

4.1.10 Consumptieve besteding/Box 3

De maximale verstrekking voor consumptieve doeleinden (leningen die geen recht op renteaftrek hebben omdat ze niet voldoen aan de fiscale aflossingseis vallen hier niet onder) is maximaal 20% van de totale verstrekking.

Als niet duidelijk is of de lening kan worden beschouwd als een "eigen woning schuld" (aftrekbaar in box 1) moet de financiering als een box 3 financiering in de toets worden meegenomen. Een box 3 lening kan worden verstrekt wanneer de lening op inkomen en het verstrekkingspercentage voldoen aan de normen.

4.1.11 Buitenlands belastingplichtig

Het financieringslastpercentage voor een aanvrager die in het buitenland belastingplichtig is, stellen we vast op basis van de in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet vastgestelde financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is. Ook als er sprake is van de zogenoemde 30%-regeling.

Bij twee aanvragers geldt :

- Zijn beide partners buitenlandsbelastingplichtig? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Wordt over het hoogste inkomen in het buitenland belasting betaald? Dan hanteren we het financieringslastpercentage voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is.
- Wordt over het hoogste inkomen in Nederland belasting betaald? Dan hanteren we het normale financieringslastpercentage.

5 Financiële verplichtingen

Een aantal verplichtingen wordt in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

5.1 Kredieten

5.1.1 Kredieten in BKR

De lasten op kredieten die bij het BKR zijn geregistreerd brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast.

Hierbij rekenen we met de werkelijke lasten die voortkomen uit

deze financiële verplichtingen, met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom/kredietlimiet. Dit geldt ook voor creditcards, limieten op een betaalrekening en winkelpassen.

De kredietlast kunnen we achterwege laten als de aanvrager uiterlijk bij passeren het krediet aflost uit eigen middelen en de kredietmogelijkheid wordt geblokkeerd of opgeheven. Aflossing uit de verkoopopbrengst van de oude woning is toegestaan als de notaris deze aflossing bij passeren regelt.

Gaat het om een (fiscale)lening voor de restschuld van de verkoop van een woning? Dan mogen we rekening houden met de werkelijke bruto maandlast.

5.1.2 Studielening DUO

De last van een studielening van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) brengen we in mindering op de maximale toegestane financieringslast. De last van de studielening is :

- bij het oude leenstelsel (voor 1 september 2015): 0,75% van de oorspronkelijke hoofdsom per maand
- bij het nieuwe leenstelsel (vanaf 1 september 2015): 0,45% van de oorspronkelijke hoofdsom per maand

Als de aanvrager een nieuwe maandannuïteit is overeengekomen voor de DUO lening (schriftelijk) vanwege een extra aflossing rekenen we met het lagere leenbedrag, met een minimum van de werkelijke last. Als de werkelijke last hoger ligt dan genoemde percentages, dan wordt gerekend met de werkelijke last.

5.1.3 Overige kredieten

Ook de lasten van kredieten die niet in het BKR geregistreerd staan, brengen we in mindering op de maximaal toegestane financieringslast. De lasten van deze verplichtingen berekenen we op basis van (minimaal) 2% van de oorspronkelijke kredietsom/kredietlimiet. Voorbeelden hiervan zijn:

- lening(en) van de werkgever
- leasecontracten

Onderhandse leningen van ouders (waarbij al dan niet sprake is van (gedeeltelijke) schenking van de rentelasten) toetsen we tegen de werkelijke last. Er dient aangetoond te worden dat de lasten niet kunnen wijzigen tijdens de looptijd.

5.2 Te betalen alimentatie

Een alimentatieverplichting aan de ex-partner brengen we in mindering op het toetsinkomen. Een alimentatieverplichting aan de kinderen laten we buiten beschouwing. De aanvrager toont de te betalen alimentatie aan met:

- kopie bewijs van inschrijving van echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
- kopie echtscheidingsconvenant
- kopie beschikking echtscheiding
- kopie notariële akte van verdeling

5.3 Erfpachtcanon

De jaarlijkse erfpachtcanon brengen we als verplichting in mindering op de maximale toegestane financieringslast. Is de canonverplichting eeuwigdurend afgekocht? Dan telt deze niet mee als financiële verplichting.

Als een herziening van de canon binnen vijf jaar op handen is, dan rekenen we met de nieuwe verplichting. Als de nieuwe canon nog niet is vastgesteld, dan geldt het volgende: Bij langdurige contracten (bijvoorbeeld dertig jaar of langer), waarbij de nieuwe canon nog niet is vastgesteld, met een resterende looptijd van minder dan tien jaar tellen we tien maal de huidige canon mee. Is er sprake van een oplopende canon? Dan gaan we uit van het gemiddelde bedrag dat betaald moet worden gedurende de periode van de oplopende canonverplichtingen.

6 Onderpand

6.1 Maximale verstrekking

6.1.1 Bestaande bouw

De maximale verstrekking op een onderpand is 100% van de marktwaarde. Bij het bepalen van de marktwaarde gaan we uit van de laagste van:

- de koopsom exclusief roerende zaken (plus verbouwing), en
- de getaxeerde marktwaarde (na verbouwing).

6.1.2 Energiebesparende voorzieningen

Is er sprake van verbouwing met energiebesparende voorzieningen zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling? Dan kan de maximale bevoorschotting worden verhoogd met het bedrag van de energiebesparende voorzieningen (maximaal € 9.000) tot 106% van de marktwaarde. Voorwaarde daarbij is dat vóór finaal akkoord van de lening een geaccepteerde offerte van een gespecialiseerd bedrijf aanwezig moet zijn. De begrote kosten voor energiebesparende verbeteringen houden we in een bouwdepot.

Onder energiebesparende voorzieningen verstaan we het in een woning plaatsen van:

- gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie of leidingisolatie
- energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
- hoogrendement beglazing (HR++)
- installatie voor warmteterugwinning, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan
- energiezuinige ventilatie, inclusief hoog-rendement ventilatoren
- hoogrendementsketels

Met welke marktwaardes dient er rekening gehouden te worden?

Is er sprake van alleen energiebesparende voorzieningen?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning vóór verbouwing plus de kosten van de energiebesparende voorzieningen
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing

Is er sprake van een combinatie van energiebesparende voorzieningen en andere kwaliteitsverbetering?

- De maximale lening is in dat geval: 100% van de marktwaarde van de woning (exclusief waardevermeerdering door de energiebesparende voorzieningen, inclusief de waardevermeerdering door andere kwaliteitsverbetering) plus opgeteld de energiebesparende voorzieningen
- Dit bedrag mag niet hoger zijn dan 106% van de marktwaarde van de woning ná verbouwing

6.1.3 Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget kan de aanvrager aanvullend een hypothecaire financiering van EBV realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en de leveranciers). Het maximale bedrag van het Energiebespaarbudget is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardestijging door de reguliere verbouwing).

6.1.4 Nieuwbouw

Een woning zonder afbouwgarantie financieren we niet. De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt 100% van de marktwaarde. De marktwaarde bij een nieuwbouwwoning wordt gelijkgesteld aan de stichtingskosten. Dit is de koop/aanneemsom (inclusief bouwrente), meerwerk (maximaal 25% van de koop/aanneemsom) en renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van koop/aanneemsom + meerwerk).

Is het onderpand getaxeed? Dan gaan we bij het bepalen van de marktwaarde uit van de laagste taxatiewaarde en de stichtingskosten.

Uit de aanneemovereenkomst moet blijken dat er een waarborgcertificaat is afgegeven door een onderneming aan wie de Stichting Garantiewoning het keurmerk heeft verleend. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl.

6.1.5 Restschuldfinanciering

We verstrekken geen restschuldfinancieringen.

6.2 Acceptabele onderpanden

Aan het te financieren onderpand stellen wij de volgende eisen:

- het ligt in Nederland
- het is bedoeld voor eigen bewoning

Er moet sprake zijn van eigen grond, een appartementsrecht en/of een recht van erfpacht. De minimale marktwaarde (na verbouw) van het onderpand is € 80.000.

6.2.1 Financiering van woon-/bedrijfspannd

Financiering van bedrijfspanden is uitgesloten. Financiering van combinatiepanden is mogelijk als hierop een woonbestemming rust en als het een kadastraal geheel is. Bij een woonwinkel of woonkantoorpand vertegenwoordigt het woon- en leefgedeelte minimaal 60% van de totale waarde van het object. Financiering van het woongedeelte gaat dan tot maximaal 100% van de marktwaarde en van het bedrijfsdeel tot maximaal 75% van de marktwaarde. In het vereiste taxatierapport staan apart de waarden van het woon- en het bedrijfsdeel. Het object mag niet (gedeeltelijk) verhuurd zijn. Voor objecten met een van de woning gescheiden apart bedrijfsgedeelte op dezelfde ondergrond gelden dezelfde normen. Ligt het combinatiepand op een handels- of industrieterrein? Dan is een financiering bij Reaal niet mogelijk.

6.2.2 Zelfbouw en nieuwbouw in eigen beheer

Volledig zelfbouw is niet toegestaan. Financiering is wel mogelijk in het geval van nieuwbouw in eigen beheer (er is geen hoofdaannemer/projectontwikkelaar) of in geval van cascobouw.

Als een woning geheel of gedeeltelijk in eigen beheer (dus niet door een projectontwikkelaar) gebouwd wordt, moet de aanvrager een taxatierapport overleggen. Taxatie vindt plaats op basis van bestek en tekening(en) en de waarde van de grond. Ook moeten een koopcontract of een eigendomsakte van de bouwgrond, het bestek en tekening(en) overgelegd worden, evenals een kopie omgevingsvergunning. Afhankelijk van de situatie kunnen we gedurende de bouw een tussentijdse taxatie opvragen.

Als de bouwplannen nog niet voldoende zijn uitgewerkt, dan is het niet mogelijk om een hypotheek te krijgen op de bouwgrond alleen.

6.3 Bouwdepot

Bij een lening, of een deel van een lening, voor de bouw of verbouw van het onderpand betalen we het leningsbedrag in gedeelten uit, afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Het niet uitbetaalde gedeelte houden we in depot. De minimale hoogte van het bouwdepot is € 5.000. Een eventueel restant van een bouwdepot wordt afgelost op de lening. Een vrijwillig depot is niet toegestaan, een depot is verplicht:

- als de verstrekking en/of de risicoklasse van de lening is gebaseerd op de marktwaarde na verbouw,
- bij nieuwbouw
- bij het meefinancieren van energiebesparende maatregelen
- bij achterstallig onderhoud

Betalingen van bouwnota's uit het depot doen we pas nadat eigen middelen bestemd voor de bouw of verbouw op zijn. Het restantdepot moet altijd voldoende zijn om de bouw te voltooien.

Uitbetaling uit het depot doen we aan de hand van getekende nota's of een opgave van de taxateur over de voortgang van de verbouwing. Bij een bouwdepot voor energiebesparende voorzieningen kan een beroep op het depot worden gedaan aan de hand van rekeningen of nota's van een in energiebesparende voorzieningen gespecialiseerd bedrijf. De nota's moeten overeenkomen met een specificatie of offerte van de werkzaamheden die is afgegeven vóór finaal akkoord op de lening. Als gedurende de (ver)bouw het saldo van het bouwdepot onder de € 5.000,- komt wordt het saldo uitgekeerd aan de aanvrager.

De rentevergoeding op een bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de rente van alle leningdelen min 1%. Het bouwdepot heeft een maximale duur van 12 maanden voor bestaande bouw en 18 maanden voor nieuwbouw. De looptijd kan zes maanden verlengd worden. Er wordt dan echter geen rentevergoeding meer gegeven over het uitstaande saldo met een minimum van 0%.

6.4 Erfpacht

De looptijd van de lening mag niet langer zijn dan de duur van de erfpacht. We financieren alleen woningen die staan op grond uitgegeven in erfpacht door de Staat der Nederlanden, provincies, gemeenten en waterschappen.

Financiering van woningen op grond uitgegeven in erfpacht is mogelijk zo lang er geen sprake is van een terugkoopverplichting

van de grond voor de erfpachter tegen een vooraf overeengekomen waarde van de grond of terugkoopsom.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden (afhankelijk van het tijdstip van vestiging van het recht van erfpacht):

- Als de erfpacht is uitgegeven voor 1992, dan moet de lening op de einddatum van het erfpachtrecht volledig worden afgelost. Een aflossingsvrije lening is niet mogelijk.
- Als de erfpacht is uitgegeven na 1992, dan moet de resterende duur van het erfpachtrecht nog minimaal 10 jaar zijn.
- Als de erfpachtgever bereid is te verklaren dat de erfpacht aan het einde van de looptijd zal worden verlengd en onder welke voorwaarden, dan kan op basis van deze verklaring en voorwaarden besloten worden om voor een langere looptijd de hypotheek af te sluiten.

6.5 Niet acceptabele onderpanden

Het is bij ons niet mogelijk een hypotheek te vestigen op:

- (gedeeltelijk) verhuurd onderpand, behalve uitzonderingen zoals tijdelijke verhuur op basis van leegstandswet. Hiervoor is wel onze goedkeuring vereist
- (woon)boerderijen met agrarische bestemming
- vakantie- en recreatiewoningen en stacaravans
- landelijke of gemeentelijke monumenten
- houtskeletbouw
- woningen op een industrie- of handelsterrein
- bedrijfspanden
- zakelijke objecten
- woonboten en waterwoningen (alle drijvende objecten)
- woonwagens en woonwagendplaatsen
- coöperatieve eigendommen
- onderpanden in huurkoop
- woningen met het recht van opstal
- onderpanden die niet volledig zelfstandig bewoond kunnen worden, bijvoorbeeld doordat sanitaire ruimtes gedeeld worden met andere woningen
- onderpanden waaraan een ABC en/of ABBC-contract ten grondslag ligt zonder vooraf uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Reaal
- woningen op vervuilde grond
- onderpanden op grond uitgegeven in particuliere erfpacht
- appartementsrecht met een niet-actieve (slapende) vereniging van eigenaren

Het is niet mogelijk een hypotheek te sluiten bij:

- een onderpand dat alleen economisch eigendom is van de aanvrager, waarbij later het juridisch eigendom wordt overgedragen
- een Groninger akte (overdracht eerst juridisch en dan

economisch eigendom)

- een onderpand waarop het recht van vruchtgebruik rust, of waarop het recht van vruchtgebruik wordt geplaatst
- een onderpand waarop een zakelijk recht van gebruik en bewoning rust
- bloot eigendom

6.6 Beleid grote posten

Aanvragen boven € 600.000 moeten altijd aan ons worden voorgelegd. Als een lening (of de som van alle leningen bij Reaal (SRLEV N.V.) op hetzelfde onderpand hoger is dan € 750.000, dan beperken we de maximale financiering tot 80% van de marktwaarde.

Er geldt een absoluut maximum van € 1.000.000. Hier mag niet van worden afgeweken. Dit geldt voor zowel aankoop als oversluiten van de geldlening.

7 Taxatie

7.1 Taxatierapport

De marktwaarde bij een bestaande woning (eventueel na verbouwing) wordt vastgesteld en moet blijken uit een door Reaal geaccepteerd taxatierapport. In geval van een nieuwbouwwoning moet een nieuwbouwtaxatie plaatsvinden als de koop/aanneemsom (inclusief meerwerk) hoger is dan € 500.000.

De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur moet bekend zijn met de lokale situatie en mag niet betrokken zijn bij de transactie of bij de financiering van de woning.

Een validatie-instituut dat is gecertificeerd volgens de voorwaarden van Stichting Taxaties en Validaties (STenV) moet het taxatierapport valideren. Het rapport moet overeenkomen met het actuele model, inclusief alle bijlagen zoals kadastraal uittreksel en inzicht in de erfpachtsituatie.

De vestigingsplaats van de taxateur moet binnen een straal van hemelsbreed twintig kilometer van het onderpand liggen. Dit geldt niet voor onderpanden in:

- Utrecht, Den Haag, Amsterdam of Rotterdam, hiervoor geldt een straal van 10 km van het vestigingsadres van de taxateur
- de provincies Groningen, Friesland, Zeeland en de Waddeneilanden, hiervoor geldt een straal van 30 km van het vestigingsadres van de taxateur

De aanvrager geeft zelf opdracht tot taxatie. Afhankelijk van de situatie moeten ook eventueel de marktwaarde na verbouwing, de waardes gesplitst in woongedeelte en bedrijfs gedeelte of de waarde in (gedeeltelijk) verhuurde staat opgenomen zijn. Ook moet rekening worden gehouden met een eventueel zakelijk recht of beperkt recht.

Reaal kan altijd een hertaxatie laten uitvoeren.

7.1.1 Staat van onderhoud en courantheid

Het onderpand moet in goede onderhoudstoestand te verkeren en courant zijn. Alle onderdelen van het onderpand moeten door de taxateur qua onderhoud als 'goed' of 'voldoende' gekwalificeerd zijn. Zijn de kosten voor verwacht noodzakelijk herstel meer dan 10% van de marktwaarde? Of is het onderhoud op onderdelen 'slecht'? Dan houden we het deel van de lening dat nodig is voor de verbouwing om de woning op het gewenste niveau te brengen in depot.

De taxateur moet de verbouwing en begroting in het taxatierapport toetsen en opnemen. Het herstel mag in eigen beheer uitgevoerd worden. Ingrijpende herstelwerkzaamheden moeten door deskundige bedrijven worden uitgevoerd. We kunnen om een aanvullende taxatie vragen voordat we tot uitbetaling uit het bouwdepot overgaan.

De courantheid van het onderpand, zoals bepaald in het taxatierapport, mag maximaal 9 maanden zijn.

7.1.2 Vereniging van Eigenaren

Als een gebouw is gesplitst in appartementsrechten is een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) vereist. Is de onderhouds- en/of bouwkundige staat van het gebouw onvoldoende? Dan moet duidelijk zijn dat het onderhoudsfonds voldoende is. Daarnaast moet er sprake zijn van een meerjarig onderhoudsplan. Eventueel kunnen we een bouwkundig rapport opvragen.

Is de VvE nog in oprichting (bij nieuwbouw of splitsing)? Dan moet de (concept) splitsingsakte en het bijbehorende reglement aangeleverd worden. Daarbij letten we op de volgende zaken:

- De staat van onderhoud is voldoende of goed.
- Het is duidelijk welk onderhoud wanneer plaats moet vinden.
- Uit het meerjarig onderhoudsplan blijkt dat de begroting van de VvE dekkend is.

7.2 Taxatievrijstelling

Taxatie is niet nodig voor:

- nieuwbouw, tenzij deze in eigen beheer wordt uitgevoerd of als de koop/aanneemsom (inclusief meerwerk) hoger is dan € 500.000

- een overbrugging, als het te overbruggen onderpand definitief verkocht is
- bij een tweede hypotheek of verhoging (bestaande klant) kunnen we volstaan met een WOZ-beschikking als:
 - de totale verstrekking niet meer is dan 65% van de marktwaarde volgens de meest recent vastgestelde WOZ-waarde, en
 - er bij de verstrekking van de eerste hypotheek een volledig taxatierapport is aangeleverd

Dit geldt alleen als er geen sprake is van erfpacht en voor panden die geheel voor eigen gebruik bestemd zijn, waarbij geen sprake is van een bedrijfsdeel. De marktwaarde wordt dan gelijkgesteld aan de meest recent vastgestelde WOZ-waarde.

- bij een tweede hypotheek of verhoging (bestaande klant) kunnen we volstaan met een aanvullende waardeverklaring van dezelfde taxateur indien er een origineel taxatierapport aanwezig is dat niet ouder is dan 12 maanden.

7.3 Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport is nodig als in het taxatierapport staat dat:

- het direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud (naar schatting) meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde voor verbouwing kost, of,
- nader bouwkundig onderzoek is aan te bevelen.

Het bouwkundige rapport moet opgemaakt zijn door:

- bouw en woningtoezicht van de betreffende gemeente
- Vereniging Eigen Huis (VEH)
- een bouwkundig bedrijf dat als zodanig is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (conform het NHG-model)

De herstelkosten moeten gewaardeerd worden op basis van herstel door derden.

8 Lening

8.1 Bedragen

Voor het verstrekken van een lening gelden de volgende minimale bedragen:

- eerste hypotheek: € 50.000
- vervolglening: € 5.000
- opname uit verhoogde inschrijving: € 5.000
- minimaal leningdeel bedraagt € 5.000

Uitzonderingen hierop zijn toegestaan bij uitkoop van de partner of bij verhuisregelingen. De minimale looptijd van het langstlopende leningdeel is vijf jaar, de maximale looptijd is 30 jaar.

8.2 Aanvullende zekerheden

8.2.1 Eigen middelen

Zijn voor het sluiten van de hypotheek eigen middelen nodig? Dan moet de aanvrager die eigen middelen aantonen met een recente saldo-opgave die niet ouder is dan drie maanden. Ook moet de aanvrager de herkomst van de eigen middelen aantonen. Als er sprake is van schenking, dan hebben we een schenkingsovereenkomst en een geldig legitimatiebewijs van de schenker(s) nodig.

8.2.2 Aflossing en rente

We incasseren de uit de hypotheek voortvloeiende rente- en aflossingsverplichtingen maandelijks achteraf. De aanvrager geeft hiervoor een automatische incasso af. Zonder deze automatische incasso wordt geen hypotheek verstrekt.

8.2.3 Loan to value-norm aflossingsvrij

- Standaard mag maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij gesloten worden.
- Bij zuivere oversluiting kan op voorlegbasis maximaal 70% van de marktwaarde aflossingsvrij verstrekt worden. Uitgangspunt is dat ruimte in het inkomen primair aangewend wordt om de aflossing te verhogen. Als dit niet haalbaar of wenselijk is, dan moet hiervoor een goede onderbouwing in het dossier worden opgenomen. Er mag geen sprake zijn van risicoverzwarende omstandigheden. Bijvoorbeeld:
 - onzekerheid over de hoogte van de aflossing (beleggen)
 - explain op Loan to income (LTI) of Loan to value (LTV)
 - dubbele woonlasten
 - tijdelijke inkomens

Is bij een opname binnen de verhoogde inschrijving of vervolglening bij Reaal het aflossingsvrije deel van de bestaande hypotheek al hoger is dan 50% van de marktwaarde? Dan hoeft het aflossingsvrije deel op de bestaande hypotheek niet aangepast te worden.

8.2.4 Overlijdensrisicoverzekering

Voor het deel van de lening boven 80% van de marktwaarde (na verbouwing) is een overlijdensrisicodekking van een Nederlandse verzekeraar verplicht. Dat geldt voor elke aanvrager van wie het inkomen bij de beoordeling is meegenomen.

Bij een aanvullende lening kijken we naar het totaal aan uitstaande leningen (inclusief de nieuwe lening) voor de periode dat de uitstaande lening hoger is dan 80% van de actuele marktwaarde.

Bij een annuïtaire lening is een annuïtair dalende overlijdensrisicoverzekering toegestaan. Voor een lineaire

hypotheek is een lineair dalende overlijdensrisicoverzekering toegestaan, zo lang er gedurende de looptijd aan de 80%-eis wordt voldaan.

9 Vervolglening

Een aanvrager kan op twee manieren een vervolglening krijgen:

- door een tweede of volgende hypotheek af te sluiten
- door deze op te nemen binnen de inschrijving van de bestaande akte

9.1 Tweede en volgende hypotheken

We verstrekken geen tweede hypotheek als de eerste hypotheek geen Lekker Wonen Hypotheek is.

We berekenen de financieringsruimte door eerst de maximale financiering vast te stellen en vervolgens van dit maximum de schuldrest van de lopende lening(en) af te trekken.

9.2 Opname binnen de inschrijving

De aanvrager kan alleen gebruik maken van deze mogelijkheid als bij het sluiten van de lening de hypotheek voor een hoger bedrag is ingeschreven.

10 Overbruggingslening

Een aanvrager kan alleen een overbruggingskrediet krijgen in combinatie met zijn Lekker Wonen Hypotheek.

Voor het bedrag van het overbruggingskrediet wordt het recht van hypotheek voor het volledige bedrag, inclusief overbrugging, gevestigd op de oude en de nieuwe woning. Voor de huidige woning geldt dat er geen beperking mag zijn met betrekking tot het extra belasten van het onderpand met nog een hypotheek.

De looptijd van het overbruggingskrediet is maximaal 24 maanden.

10.1 Pand onherroepelijk verkocht

Als het pand op basis van de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst is verkocht en de termijn voor de ontbindende voorwaarden is verstreken, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- verkoopprijs huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld) -/-
- 3% van de verkoopsom

10.2 Pand nog niet verkocht

Als de oude woning niet onherroepelijk is verkocht, dan is het maximale overbruggingskrediet:

- 90% van de marktwaarde huidige woning -/-
- voorbelasting (bestaande hypothecaire schuld)
- onder overlegging van een volledig taxatierapport niet ouder dan 6 maanden vanaf datum bindend aanbod.

10.3 Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek wordt geen rekening gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde. Dit is enkel mogelijk als er een schriftelijk toezegging is van de geldverstrekker dat de spaarwaarde wordt verrekend bij het passeren.

10.4 Dubbele woonlasten

Als de huidige woning van de aanvrager nog niet verkocht of geleverd is, dan heeft de aanvrager te maken met dubbele woonlasten.

De annuïtaire toetslast van de nieuwe hypotheek en de werkelijke last van de bestaande hypotheek en de overbruggingslening moeten binnen de maximale financieringslast passen. We kunnen van deze voorwaarde afwijken als de aanvrager voldoende spaargeld heeft om de huidige woonlast (en eventueel overbrugging) gedurende de periode van dubbele woonlasten te betalen. Als de huidige woning nog niet verkocht is of de ontbindende voorwaarden nog niet onherroepelijk zijn verstreken, dan gaan we uit van een op te vangen periode van twee jaar.

11 Diversen

11.1 Bankgarantie

In plaats van de waarborgsom te betalen, kan de aanvrager een bankgarantie afsluiten. Wij verstrekken geen bankgaranties. Een bankgarantie kan afgegeven worden door een externe partij, bijvoorbeeld Nationale Waarborg.

11.2 Fraudepreventie

De adviseur en medewerkers spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van fraude. Vermoedt u fraude? Neem dan direct contact met ons op.

Wees extra alert bij:

- niet corresponderende handtekeningen op het identificatiebewijs, de offerte en andere documenten
- een niet juist ingevulde werkgeversverklaring of het ontbreken van een stempel
- een werkgever zonder vast telefoonnummer
- familiédienstverbanden
- inconsequenties tussen werkgeversverklaring, loonstrook en bijschrijving
- kasbetaling
- een naast het loondienstverband niet vermelde KvK-inschrijving
- een inkomen dat relatief hoog is voor het uitgeoefende beroep
- spaargeld dat niet in relatie staat tot het inkomen
- inbreng van een groot bedrag aan eigen middelen die zeer recent verkregen zijn
- het naast de huidige woning niet melden van overige in bezit zijnde panden
- ABC-constructies
- mogelijke belangenverstrengeling

Deze lijst is niet onuitputtelijk. Bij twijfel hebben wij het recht om aanvullende informatie of stukken op te vragen.

We controleren elke aanvraag bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken.